

KAJIAN YURIDIS PEMASARAN RUMAH TAPAK YANG SEDANG DIBANGUN OLEH PENGEMBANG BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

Subekti

Fakultas Hukum Universitas Dr. Soetomo
subekti@unitomo.ac.id

Dudik Djaja Sidarta

Fakultas Hukum Universitas Dr. Soetomo
dudik.djaja@unitomo.ac.id

Sri Astutik

Fakultas Hukum Universitas Dr. Soetomo
sri.astutik@unitomo.ac.id

Suyanto

Fakultas Hukum, Universitas Gresik
soe.unigres@gmail.com

Nur Handayati

Fakultas Hukum Universitas Dr. Soetomo
nur.handayati@gmail.com

Mokh.Tho'if

Fakultas Hukum Sunan Bonang Tuban
mokhthoif@usb.co.id

Abstrak: Pemasaran rumah tapak yang belum nampak secara fisik bahkan sebelum tiang pancang dibentuk, dilakukan dengan mekanisme Perjanjian Pengikatan Jual Beli, masih sering melanggar hak-hak konsumen yang ada dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen karena klausula-klausula dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli lebih menguntungkan pengembang. Penelitian ini mengkaji apakah sistem pemasaran rumah tapak yang sedang dibangun oleh pengembang berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi pembeli. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian normatif yang menitikberatkan pada peraturan perundang-undangan yang terkait dengan jaminan kepastian hukum dalam pemasaran rumah tapak serta studi kepustakaan terkait permasalahan yang diteliti. Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme jual beli rumah tapak yang sedang dibangun oleh pengembang berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli belum memberikan jaminan kepastian hukum bagi konsumen ketika belum ada pengawasan keterbangunan perumahan paling sedikit 20% dan belum ada pengawasan bahwa Badan Percepatan Pembangunan Perumahan sudah menyelenggarakan penjaminan keterbangunan terhadap Rumah tapak. Kedudukan hukum pembeli rumah tapak setelah terjadi penyerahan belum jelas karena akta jual beli belum ada. Pembeli rumah tapak hanya memiliki perjanjian pengikatan jual beli yang tidak bisa digunakan sebagai dasar untuk menerbitkan sertifikat.

Kata Kunci: Kepastian hukum, perjanjian pengikatan jual beli, pengembang, pembeli, rumah tapak

Abstract: *The marketing of landed houses that are not yet physically visible even before the foundation pillars are formed is carried out using the Binding Sale and Purchase Agreement mechanism, which often violates consumer rights in Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection because of the clauses in the Binding Agreement Buying and selling is more profitable for developers. This research examines whether the marketing system for landed houses being built by developers based on sales and purchase agreements can provide legal certainty for buyers. This research was conducted using normative research methods which focus on statutory regulations related to guaranteeing legal certainty in the marketing of landed houses as well as literature reviews related to the problems studied. The results of the research show that the mechanism for buying and selling landed houses being built by developers based on a sale and purchase agreement does not provide a guarantee of legal certainty for consumers when there is no monitoring of housing development of at least 20% and there is no monitoring that the Housing Development Acceleration Agency has provided a guarantee of development of housing. Landed house. The legal position of buyers of landed houses after handover is unclear because the sale and purchase deed does not yet exist. Landed house buyers only have a binding sale and purchase agreement which cannot be used as a basis for issuing a certificate.*

Keywords: *Legal certainty, binding sale and purchase agreement, developer, buyer, landed house*

Pendahuluan

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

Negara bertanggung jawab memajukan kebutuhan rumah lewat pengelolaan perumahan serta area kawasan tinggal sehingga rakyat sanggup bermukim dan juga menghuni rumah yang patut serta terjangkau di dalam perumahan yang kondusif, terjamin, serta berkepanjangan di semua area Indonesia. Dalam perihal ini, negara harus lebih berfungsi dalam menyediakan serta memberikan keringanan dan dukungan perumahan serta area kawasan tinggal buat publik lewat perluasan perumahan serta area kawasan tinggal yang berlandas pada area dan juga keswadayaan publik.

Negara Indonesia hingga masa ini belum sanggup melakukan banyak dalam tugasnya selaku penyedia perumahan buat warganya, walau negara telah berjuang dengan membuat peraturan-pengaturan, penyediaan kapling, penyediaan infrastruktur, bantuan pendanaan (buat

publik yang tidak sanggup), inklusif penyediaan kediaman itu sendiri. Penyediaan perumahan setelah itu dialihkan kepada pihak swasta ataupun privat serta disaat ini sebagian besar tanggung jawab pemerintah dalam penyediaan rumah untuk warga diserahkan kepada pengembang sehingga motif komersial masih jadi tujuan utama. Normal apabila setelah itu industri pembangunan perumahan swasta berkembang menjamur terlebih rumah ialah kebutuhan primer serta tidak dapat dipungkiri kalau warga Indonesia masih belum seluruhnya mempunyai rumah tapak. Salah satu pemecahan adalah dengan pembelian secara mengangsur. Jual beli dengan pembayaran angsuran yang tertuang dalam perjanjian pengadaan tanah rumah tapak tidak dikenal dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata, lahirnya perjanjian pembayaran angsuran ini disebabkan karena adanya kebutuhan dalam praktek dan adanya asas *lex specialis derogat lex generalis*.¹ Hal inilah yang menjadi kesempatan untuk pengembang dalam memasarkan rumah tapak yang memang diinginkan warga.

Rumah tapak yang belum nampak secara fisik sudah dijual, apalagi pemasaran unit rumah ini, saat sebelum tiang pancang dibentuk. Pengembang menawarkannya lewat pameran-pameran, menawarkan lewat brosur yang berisi promosi sarana kelengkapannya, lewat media iklan selaku fasilitas yang mengkomunikasikan obyek yang dipasarkan oleh pengembang. Data yang diinformasikan lewat brosur serta media iklan nyatanya kerap menyesatkan ataupun tidak benar.²

Menjual sesuatu proyek ataupun bangunan yang obyeknya bakal ada di masa mendatang dikenal dengan *Pre project selling*. Intinya, pengembang yang melaksanakan pemasaran produknya tersebut belum jadi bahkan belum ada serta cuma berbentuk brosur-brosur ataupun iklan penawaran. Oleh karena itu dalam *pre project selling* ada 2 perjanjian ialah Perjanjian Pengikatan Jual Beli serta Perjanjian Jual Beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian yang berkarakter obligatoir, dimana perjanjian yang berkarakter obligatoir ini banyak ditemui dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sebaliknya Perjanjian Jual Beli masuk dalam lingkup Hukum Tanah Nasional yang tunduk pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ialah perjanjian yang dibuat oleh para pihak kala obyek tersebut belum selesai bahkan belum nampak wujudnya dibuat dihadapan notaris. Akta jual beli baru bisa dibuat/diterbitkan untuk dasar bagi Pejabat Pembentuk Akte Tanah menerbitkan sertifikat.

¹ Erliasna Br. Tarigan, "Analisis Yuridis Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Angsuran Yang Dibuat Di Bawah Tangan," *Premise Law Journal* 2, no. 2 (2016): 6–6.

² Subekti, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Tapak Dalam Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Belin*, 1st ed. (Surabaya: Jakad Media Publishing, 2020).

KAJIAN YURIDIS PEMASARAN RUMAH TAPAK YANG SEDANG DIBANGUN OLEH PENGEMBANG BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

Pasal 42 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan permukiman mengatur jika pengembang ingin memasarkan rumah yang belum siap huni harus melalui mekanisme Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Penjelasan Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 adalah kesepakatan melakukan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dengan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat yang berwenang.

Tujuan penelitian ini untuk menganalisis sistem penjualan rumah tapak yang sedang dibangun oleh pengembang berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi pembeli. Undang-Undang sudah memberikan mekanisme pemasaran jual beli rumah tapak yang sedang dibangun melalui mekanisme Perjanjian Pengikatan jual beli dengan persyaratan yang harus dipenuhi oleh pengembang. Belum banyak referensi terkait rumah tapak sehingga diharapkan penelitian ini dapat memperkaya referensi yang dapat digunakan sebagai acuan bagi akademisi, praktisi dan pengambil kebijakan terkait rumah tapak.

Berdasarkan hal tersebut permasalahan penelitian ini adalah “Apakah sistem pemasaran rumah tapak yang sedang dibangun oleh pengembang berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi pembeli ?

Tinjauan Literatur

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 1 angka 2 dinyatakan kalau perumahan merupakan kumpulan rumah yang terdapat pada area permukiman, baik perkotaan ataupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, fasilitas serta utilitas universal. sebagai upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Sebaliknya, pengertian rumah terdapat dalam angka 7, ialah bangunan gedung yang berfungsi untuk tempat tinggal yang layak huni, fasilitas pembinaan keluarga, gambaran harkat serta martabat penghuninya dan peninggalan untuk pemiliknya.

Wujud rumah bersumber pada Pasal 22 Undang- Undang Nomor 1 Tahun 2011 meliputi rumah tunggal, rumah deret serta rumah susun. Rumah tunggal merupakan rumah yang mempunyai kaveling sendiri serta salah satu bilik bangunan tidak dibentuk pas pada batasan kaveling. Rumah deret merupakan sebagian rumah yang satu ataupun lebih dari sisi bangunan menyatu dengan sisi satu ataupun lebih bangunan lain ataupun rumah lain namun tiap-tiap rumah memiliki kaveling sendiri. Rumah susun merupakan bangunan gedung bertingkat yang dibentuk dalam sesuatu area yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional baik dalam arah horisontal maupun vertikal dan ada satuan-satuan yang masing-

masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Rumah Tapak ialah rumah yang bangunannya menapak langsung dengan tanah, ada yang berupa rumah berlantai satu dan rumah tingkat, yaitu rumah yang memiliki lantai lebih dari satu dan ada yang berupa rumah tunggal atau berupa rumah gandeng atau rumah deret . Ciri utama rumah tapak selain bangunannya yang menapak langsung dengan tanah, hak kepemilikannya juga bersifat tunggal.

Tim pemasaran mengenal dua cara memasarkan dan menjual rumah/properti yang masih dalam wujud proyek atau masih dalam tahap pembangunan, *pertama*, unit rumah/properti yang sudah tersedia, siap jual (*ready stock*); *kedua*, unit rumah/properti yang harus dipesan lebih dahulu (*indent/pre-order*), atau dapat juga yang masih dalam tahap pembangunan (*uncompleted build-ing/uncompleted private residential property*).

Rumah tapak yang belum nampak wujudnya bahkan belum ada sama sekali sudah dipasarkan atau ditawarkan kepada konsumen melalui mekanisme perjanjian pengikatan jual beli. Ketentuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/Prt/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 16/PRT/M/ 2021.

Pasal 42 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman :

- (1) Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
- (1) Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas :
 - a. Status pemilikan tanah
 - b. Hal yang diperjanjikan
 - c. Kepemilikan ijin mendirikan bangunan induk
 - d. Ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum; dan
 - e. Keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen)

Tujuan diaturnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli karena perjanjian ini berasaskan kebebasan berkontrak yang artinya terdapat kebebasan dalam menentukan isi perjanjian sesuai kesepakatan antara pelaku usaha dengan pembeli serta merupakan perjanjian timbal balik sebab para pihaknya memiliki kewajiban yang saling berhadapan satu sama lain serta harus dipenuhi

yaitu penjual memperoleh pembayaran atas penjualan objek perikatan dan pembeli memperoleh objek perikatan tersebut sehingga timbul rasa percaya dan memberi rasa aman.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli umumnya dibuat oleh pengembang dalam bentuk standar. Pengembang perumahan dalam memasarkan rumah tapak selalu menyediakan format perjanjian standar yang substansinya berbeda-beda antara pengembang yang satu dengan pengembang lainnya sesuai dengan asas kebebasan berkontrak. Dibuatnya perjanjian standar ini untuk memberikan kemudahan dan percepatan dalam transaksi dengan konsumen.³

Perjanjian standar merupakan perjanjian yang dibuat sepihak dan hampir tidak ada tawar menawar, yang didalamnya biasanya memuat klausul pengecualian atau klausul pelepasan, yakni keadaan yang memperluas hak dan mengurangi kewajiban Pembuat dan sebaliknya mengurangi hak atau menambah kewajiban penerima perjanjian standar/kontrak baku.⁴ Perjanjian Standar sering mengakibatkan kedudukan pembeli rumah dalam posisi lemah yang tidak menguntungkan dikarenakan tidak dilibatkan dalam pembuatannya, sehingga sering menjadi polemik karena berpotensi menimbulkan penyalahgunaan keadaan oleh pengembang dan menimbulkan permasalahan perlindungan konsumen.⁵

Perjanjian standar menjadi dasar dalam melakukan transaksi jual beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menjadi alternatif dalam pemesanan rumah tapak yang masih dalam tahap pembangunan. Perjanjian ini meski hanya merupakan perjanjian pendahuluan dan mengikat kepada para pihak, namun perjanjian ini sah dan memenuhi semua syarat sahnya perjanjian dan tidak melanggar syarat yang dapat membatalkan perjanjian. Perjanjian ini dapat menjadi akta otentik apabila dibuat di hadapan Notaris dan berkekuatan hukum tetap.⁶

Penjualan rumah tapak saat ini sering dilakukan dengan mekanisme Perjanjian Pengikatan Jual Beli, masih sering melanggar hak-hak konsumen yang ada dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, karena klausula-klausula dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli lebih menguntungkan pengembang, inilah yang membuat kedudukan pelaku usaha lebih kuat dan unggul daripada pembeli.

Metode

³ Yuanita Puspitasari, "Penyimpangan Klausula Baku Yang Terdapat Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah," *Notaire* 3, no. 2 (June 2020).

⁴ OlivHien Huqmi Adhelia, "Perjanjian Baku Menurut Perspektif Pengusaha, Konsumen Dan Kepastian Hukum Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen," *Unes Law Jurnal* 5, no. 4 (June 2023): 3257–3257.

⁵ Lia Julianti Surbakti, "Analisis Hukum Penambahan Apartemen Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Mengakibatkan Peningkatan Nilai Cicilan (Studi Kasus Perkara No. 190/Pdt./2018/Pdt.Bdg)," *Jurnal Notarius* 2, no. 1 (2023): 179–179.

⁶ Lia Julianti Surbakti.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yang memfokuskan pada kajian hukum terhadap hukum positif. Pendekatan permasalahan yang digunakan adalah pendekatan filosofis, pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan penelitian dan bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti buku hukum, jurnal yang berkaitan dengan masalah penelitian.⁷

Analisis bahan hukum dilakukan dengan terlebih dahulu mengidentifikasi bahan hukum yang dikumpulkan, kemudian menguraikannya, mensistematisasikannya berdasarkan teori-teori hukum dan konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum. Analisisnya menggunakan analisis deskriptif yang didasarkan pada penalaran hukum, penafsiran hukum, dan argumentasi hukum secara runtut. Selanjutnya penarikan kesimpulan menggunakan metode berpikir deduktif, yaitu menyimpulkan hasil penelitian dari hal-hal yang bersifat umum ke hal-hal yang khusus.

Hasil dan Analisis

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Dasar Hubungan Kontraktual dalam Transaksi Jual Beli Rumah Tapak

Perjanjian Pengikatan Jual Beli ialah sebuah kontrak yang sering dijumpai pada kegiatan pemasaran rumah/properti, dalam hal ini rumah tapak yang masih dalam tahap pembangunan atau bahkan belum ada wujudnya sama sekali yang kemudian sudah ditawarkan oleh pengembang kepada masyarakat. Prakteknya, Perjanjian Pengikatan jual Beli memuat janji pengembang untuk akan menjual kepada calon pembeli rumah/properti, dan calon pembeli rumah/properti juga berjanji untuk akan membeli dari pengembang kavling tanah hak berikutan bangunan yang akan ada di atasnya sesuai dengan pesanan calon pembeli. Perjanjian Pengikatan jual Beli memuat suatu perikatan dimana kedua belah pihak saling berjanji, bahwa apabila seluruh uang harga jual beli atas rumah/properti sudah dilunasi dan atau sertifikat hak atas tanah berikutan properti yang dipesan oleh calon pembeli sudah selesai, maka dibuat akta jual belinya.

Perjanjian pengikatan jual beli dibuat mengawali perjanjian jual beli hingga dilaksanakannya penandatanganan Akta Jual Beli. Akta jual beli ialah berkas otentik yang dapat jadi dasar adanya transaksi jual beli ataupun peralihan hak kepemilikan tanah, rumah ataupun

⁷ Marzuki P.M, *Penelitian Hukum* (Kencana, 2009).

KAJIAN YURIDIS PEMASARAN RUMAH TAPAK YANG SEDANG DIBANGUN OLEH PENGEMBANG BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

bangunan. Kuasa buat membuat akta jual beli ini diberikan kepada Pejabat Pembentuk Akta Tanah. Penjualan rumah/properti yang masih dalam tahap pembanguana atau belum ada sama sekali wujudnya, pastinya mempunyai kelebihan serta kekurangan. Dengan berjalannya waktu pembangunan rumah/properti tidak bisa dipungkiri para pihak tidak memenuhi kewajiban yang sudah ditentukan dalam perjanjian atau wanprestasi.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah tapak tergolong dalam perikatan dengan syarat tangguh. Perihal ini, nampak dari dokumen-dokumen yang menjadi syarat peralihan hak belum dituntaskan oleh pengembang. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, menegaskan kalau salah satu metode pemindahan hak atas tanah lewat mekanisme jual beli. Jual beli tersebut wajib dilakukan dengan menerbitkan akta otentik yang ditandatangani dihadapan Pejabat Pembentuk Akta Tanah yang umumnya disebut dengan nama Akta Jual Beli. Sehubungan belum bisa dituntaskannya oleh pengembang syarat-syarat yang diharuskan agar Akta Jual Beli bisa diterbitkan, sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah tapak menjadi solusi agar jual beli dapat dilaksanakan.

Adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah tapak belum memindahkan hak kepemilikan sebab peralihan hak kepemilikan obyek yang diperjualbelikan wajib dengan penyerahan. Penyerahan belum bisa dilaksanakan akibat syarat-syarat belum dituntaskan oleh pengembang. Perjanjian jual beli lahir apabila syarat-syarat yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah tapak telah dituntaskan oleh para pihak agar dapat diterbitkan akte jual beli serta dilaksanakan penyerahan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah tapak ialah perjanjian yang lahir berdasarkan kesepakatan antara penjual serta calon pembeli pra jual beli dilaksanakan. Perjanjian pengikatan jual beli tidak diatur dalam Kitab Undang- undang Hukum Perdata dan keberadaannya cocok dengan Undang- Undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan serta Kawasan Permukiman (*lex specialis*) yang mewajibkan dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli apabila objek jual beli masih dalam proses Pembangunan.

Tujuan utama dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah untuk mengamankan kepentingan calon penjual dan pembeli sekaligus untuk meminimalisir kemungkinan terjadinya sengketa antara para pihak. Calon penjual dan calon pembeli berkewajiban untuk mentaati substansi dari perjanjian yang telah disepakati bersama, seperti yang ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

Yusuf Sofie dalam buku *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, menyatakan:

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat antara *developer* dengan calon pembeli menunjukkan adanya hubungan hukum (hubungan kontraktual) antara *developer* dengan calon pembeli rumah, selanjutnya yaitu adanya Akta Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk mengalihkan tanah dan rumah dari *developer* kepada calon pembeli.⁸

Bersumber pada pendapat Yusuf Sofie tersebut, dokumen Perjanjian Pengikatan Jual Beli ialah dokumen sebagai dasar terdapatnya hubungan kontraktual antara pengembang dengan calon pembeli, pengembang mengikatkan diri buat menjual tanah serta/ ataupun rumah kepada calon pembeli. Sebaliknya calon pembeli selaku konsumen membeli tanah serta/ ataupun rumah dari pengembang dengan kewajiban melaksanakan pembayaran harga jualnya dalam wujud baik dengan pembayaran *down payment* serta sisanya dituntaskan berdasarkan ketentuan-ketentuan yang sudah disepakati dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli ialah awal perbuatan hukum yang dilaksanakan sebelum dilaksanakan perjanjian jual beli hingga dilaksanakannya penandatanganan Akta Jual Beli sebagai berkas otentik yang dapat menjadi dasar transaksi jual beli ataupun peralihan hak kepemilikan tanah, rumah ataupun bangunan. Kuasa menerbitkan Akta Jual Beli ini diberikan kepada Pejabat Pembentuk Akta Tanah.

Kedudukan dan Kepastian Hukum bagi Pembeli dalam Transaksi Jual Beli Rumah Tapak

Dalam perjanjian Jual beli wajib harus ada perbuatan penyerahan, ialah penyerahan nyata ataupun penyerahan yuridis. Pada dasarnya, dilaksanakannya penyerahan bergantung dari objek jual belinya (barang tidak bergerak ataupun barang bergerak). Dalam jual beli hak atas tanah ataupun bangunan berbentuk rumah tapak di atasnya, penyerahan nyata tidak senantiasa dilaksanakan bersamaan dengan lahirnya perjanjian jual beli.⁹ Boedi Harsono berpendapat, penyerahan nyata bukan merupakan unsur dari jual beli tanah, tapi merupakan kewajiban dari penjual. Pendapat ini dikuatkan bahwa objek jual beli tanah adalah hak atas tanah (bukan tanah).¹⁰ Jadi dengan adanya jual beli, hak atas tanah sudah beralih, artinya penyerahan tunai dari objek jual beli itu, yaitu tanah yang di atasnya terdapat bangunan telah terjadi.

⁸ Yusuf Sofie, *Perlindungan Hukum Konsumen Dan Instrumen-Instrumen Hukumnya* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008).

⁹ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian* (Bandung: Alumni, 1986).

¹⁰ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya)* (Jakarta: Djambatan, 1997).

KAJIAN YURIDIS PEMASARAN RUMAH TAPAK YANG SEDANG DIBANGUN OLEH PENGEMBANG BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

Transaksi jual beli hak atas tanah ataupun bangunan di atasnya, selain penyerahan nyata wajib pula dilaksanakan penyerahan yuridis (*juridische levering*). Penyerahan yuridis pada jual beli hak atas tanah dilaksanakan dengan pembuatan akta jual belinya pada Pejabat Pembentuk Akta Tanah (Pasal 37 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997). Oleh karena itu, waktu dilaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, belum dilaksanakan penyerahan baik nyata ataupun yuridis, sebab perjanjian ini perjanjian bersyarat. “ Perjanjian Pengikatan Jual Beli ialah jual beli benda (dalam perihal ini tanah serta bangunan di atasnya) dimana pihak-pihak sepakat kalau hak kepemilikan atas benda hendak berpindah kepada pembeli pada waktu yang ditentukan kemudian”.¹¹

Jual beli merupakan perjanjian dimana hak atas benda langsung berpindah kepada pembeli. Jual beli hak atas tanah serta bangunan (rumah tapak) diatasnya, terlaksana ketika penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembentuk Akta Tanah. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tunduk pada hukum perikatan, dengan dilaksanakannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli, hak atas tanah belum berpindah. Penjual serta calon pembeli sekedar membuat konsensus oleh penjual serta calon pembeli saat sebelum jual beli dilaksanakan, sebaliknya perjanjian jual beli hak atas tanah, tunduk pada hukum tanah nasional. Penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembentuk Akta Tanah oleh penjual, pembeli serta para saksi berdampak kepemilikan objek yang diperjanjikan secara legal sudah berpindah dari penjual kepada pembeli, karena jual beli bagi Undang-Undang Pokok Agraria yakni jual beli seperti Hukum Adat yang berkarakter tunai ialah penyerahan tanah beserta bangunan diatasnya oleh penjual kepada pembeli selama-lamanya serta pembayaran harga oleh pembeli kepada penjual pada waktu yang berbarengan, pada waktu itu pula hak turut berpindah. (Pasal 37 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997).

Terkait dengan perjanjian jual beli maka menurut teori kontrak klasik atau konvensional, perjanjian lahir pada saat telah tercapai kesepakatan antara kedua belah pihak dalam sebuah perjanjian. Menurut teori klasik, Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah tapak sudah lahir ketika tercapai kesepakatan antara pengembang dan calon pembeli. Pembuatan hukum yang dilakukan para pihak sebelum tercapainya kesepakatan tidak mengikat karena dianggap pada tahap tersebut belum tercapai kesepakatan. Perjanjian mempunyai kekuatan mengikat untuk para pihak pada tahap kontraktual.

Menurut J. M. van Dunne dalam setiap perjanjian terdapat tiga fase yang akan dilalui oleh para pihak dalam perjanjian. Fase. itu meliputi: a) Tahap prakontraktual (*precontractuele*

¹¹ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*.

fase); b) Tahap kontraktual (*contractuele fase*); c) Tahap pascakontraktual (*postcontractuele*). Tahap prakontraktual telah ada iktikad baik, artinya iktikad baik harus telah ada diantara para pihak pada saat negosiasi. Secara sederhana dapat dikatakan pada setiap negosiasi untuk menentukan isi perjanjian, kedua belah pihak harus mengedepankan kejujuran.

Menurut teori kontrak klasik atau teori konvensional, ikatan diantara pihak-pihak artinya janji-janji pengembang dianggap belum terwujud pada tahap prakontraktual sehingga tidak mengikat sama sekali. Berbeda dengan teori konvensional, dalam teori modern, janji-janji pada tahap prakontraktual dianggap telah mengikat. Jadi pada intinya konsep bahwa perjanjian hanya mengikat pada saat tahap kontraktual saja telah bergeser. Maknanya, perjanjian telah mengikat pihak-pihak baik pada tahap prakontraktual, kontraktual dan pascakontraktual.

Menurut teori kontrak modern, "Perjanjian ialah hubungan hukum karena dua perbuatan hukum yang masing-masing bersisi satu, yaitu penawaran dan penerimaan yang mendasarkan kepada konsensus antara dua orang atau lebih yang saling berhubungan untuk melahirkan akibat hukum".¹² Definisi tersebut tidak hanya mengkaji kontrak pada tahap kontraktual semata-mata tetapi juga memperhatikan perbuatan sebelum dan sesudahnya. Perbuatan sebelumnya meliputi tahap penawaran dan penerimaan, perbuatan sesudahnya adalah pelaksanaan perjanjian. Berbeda dengan Teori Kontrak Klasik, dalam Teori Kontrak modern, sekalipun perjanjian baru lahir dengan adanya konsensus pihak-pihak dalam Perjanjian Pengikatan jual Beli rumah tapak tetapi perbuatan hukum yang dilakukan para pihak sebelum lahirnya konsensus sudah mengikat, seperti janji-janji yang dimuat dalam brosur oleh pengembang serta penawaran-penawaran ketika melakukan pameran.

Aturan pemasaran rumah tapak yang sedang dibangun pengembang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Perjanjian Pengikatan jual Beli harus dibuat lebih berhati-hati supaya kepentingan konsumen dan pengembang secara proporsional terakomodir dengan patut, oleh sebab itu prinsip kecermatan saat membuat Perjanjian Pengikatan jual Beli rumah tapak sangat penting bagi para pihak dan bagi seorang notaris yang membuat aktanya.

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

¹² Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001).

KAJIAN YURIDIS PEMASARAN RUMAH TAPAK YANG SEDANG DIBANGUN OLEH PENGEMBANG BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

Ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya, lebih banyak mengandung Hukum Administrasi yang tergolong sebagai Hukum Publik dibanding Hukum Perdata yang berkaitan dengan kepentingan individu. Bertolak dari pendapat itu maka “pasal-pasal yang ada di dalamnya lebih mengarah sebagai ketentuan hukum yang bersifat memaksa (*dwingend recht*) sehingga tidak mungkin disimpangi oleh para pihak, sekalipun atas dasar konsensus”.¹³ konsekuensinya, ketentuan-ketentuan yang menyangkut perpindahan hak atas tanah sangat *rigid* dan tidak bisa disimpangi, ketika unsur-unsur dalam pelaksanaan jual beli belum dipenuhi, maka hak atas tanah sebagai salah satu jenis benda belum dapat dijadikan objek transaksi perpindahan hak secara langsung.

Aturan dalam Hukum Pertanahan tidak membenarkan Pejabat PAT melangsungkan jual beli hak atas tanah ketika subjek dan objeknya belum memenuhi ketentuan yang diatur perundang-undangan, misalnya tanah yang akan dibeli belum bersertifikat atau yang dibeli hanya sebagian atau apabila bangunan di atasnya masih berupa proyek, sertifikat belum dicek keasliannya atau belum dilakukan pemetaan/*plotting*, atau juga uang harga jual belinya belum lunas. Masyarakat dan pelaku usaha apabila dihadapkan dengan kondisi seperti ini, maka akan terjadi stagnasi bisnis yang berakibat pembangunan perumahan akan sangat lambat.

Dalam perspektif hukum perlindungan konsumen seperti yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, khusus hubungan hukum yang terjadi antara konsumen dengan pelaku usaha dalam jual-beli bidang property/perumahan, di sini menjadi tanggungjawab pengembang untuk menyelesaikan pembangunan perumahan sesuai dengan spesifikasi bangunan yang dipromosikan, diiklankan atau ditawarkan. Ketika pengembang tidak memenuhi kewajiban yang sudah ditentukan dalam kontrak berlandaskan konsesus maka dalam jual beli rumah tapak yang sedang dibangun oleh pengembang tidak ada jaminan kepastian bagi konsumen.

Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, menegaskan, “Pelaku usaha diwajibkan memberikan informasi yang benar mengenai tersedianya barang dan jasa yang diiklankan.” Pelanggaran Pasal 62 ini, dapat dijatuhi sanksi pidana paling lama lima tahun dan denda paling banyak dua miliar rupiah. Secara perdata, berlandaskan ketentuan Pasal 19, pelaku usaha wajib bertanggung jawab atas kerugian konsumen karena membeli dan menggunakan barang yang diperdagangkan. Secara implisit Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 sudah mengakui bahwa

¹³ Robensjah Sjachran, “Karakteristik Perjanjian Jual Beli Properti Dengan Sistem Pre Project Selling” (Universitas Airlangga, 2016).

itikad baik harus sudah ada sebelum ditandatangani perjanjian, sehingga janji-janji prakontrak dapat diminta pertanggungjawaban berupa ganti rugi, apabila janji tersebut diingkari.

Perlindungan hukum untuk pihak-pihak yang dirugikan karena tidak dipenuhinya janji--janji prakontrak ada dalam asas itikad baik yaitu, Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, yang seharusnya diberlakukan tidak hanya pada waktu ditandatangani dan dilaksanakannya kontrak, tetapi juga waktu sebelum ditandatangani kontrak. Janji-janji prakontraktual yang tidak dituangkan dalam kontrak akan membawa konsekwensi apabila permasalahan yang muncul akibat perbuatan yang beritikad buruk dari salah satu pihak tidak memiliki landasan untuk bisa diajukan klaim oleh pihak yang lainnya, meskipun pihak tersebut mengalami kerugian.

Iklan berkali-kali menginformasikan hal yang menurut hukum kurang benar, artinya apa yang ditawarkan dalam iklan tidak seterusnya sesuai dengan perbuatan hukum secara faktual. Tidak banyak yang memahami bahwa brosur-brosur yang dibagikan dalam berbagai pameran atau expo perumahan itu mempunyai dimensi hukum. Iklan tersebut dibuat oleh perusahaan pengembang. Menurut teori klasik hukum kontrak, iklan yang menyampaikan janji-janji yang ada dalam brosur-brosur yang disebar untuk masyarakat tidak dapat dituntut pertanggungjawaban disebabkan janji-janji itu adalah janji-janji prakontrak yang tidak ttercantum dalam pengikatan kontrak jual beli. Sebaliknya, "teori kontrak modern cenderung untuk menghapuskan syarat-syarat formal bagi kepastian hukum dan lebih menitikberatkan terpenuhinya rasa keadilan (Friedman 1995). berdasar teori kontrak modern, janji-janji prakontrak dalam brosur atau iklan memiliki akibat hukum apabila janji-janji tersebut dilanggar.

Pembeli harus lebih waspada dalam membeli rumah berikut tanah, terutama pada fase prakontraktual, adalah sebelum penandatanganan akta jual beli di hadapan Pejabat PAT, harus diyakinkan lebih dulu kebenaran informasi yang disampaikan lewat brosur, lokasi perumahan, dokumen-dokumen serta data pendukungnya. Pasal 8 ayat (1) butir f Undang-Undang Perlindungan Konsumen "Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut." Pasal 17 ayat (1) butir c undang-undang tersebut juga menentukan bahwa pelaku usaha dilarang memproduksi iklan yang memuat informasi yang keliru, salah atau tidak tepat mengenai barang dan/atau jasa.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah tapak yang diterbitkan secara sepihak oleh pengembang dapat melahirkan akibat hukum bahwa isi kontrak rentan terhadap ketidakadilan karena hak dan kewajiban antara pengembang dan konsumen tidak seimbang. Terkait hal

tersebut, sebaiknya didalam pengaturan Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah tapak yang bercirikan Indonesia, perlu dipertimbangkan untuk mengatur mengenai hak dan kewajiban pihak-pihak agar tidak ada penindasan ekonomi kuat terhadap ekonomi lemah, seperti down payment dan denda bagi konsumen.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah tapak termasuk jenis kontrak baku, ialah kontrak dibuat oleh kreditur, dalam hal ini sebagai pihak yang mempunyai posisi ekonomi yang lebih kuat. Posisi para pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah tapak tidak seimbang. Pembeli tidak berada dalam keadaan yang betul-betul bebas untuk menentukan apa yang dikehendaki dalam kontrak. Pengembang memiliki posisi yang lebih kuat dan menggunakan kesempatan ini untuk menentukan klausul-klausul tertentu dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah tapak. Dengan kata lain, format dan isi kontrak dirancang oleh kreditur.

Pasal 3 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli mengatur bahwa rumah tapak yang masih dalam fase pembangunan dapat diperjualbelikan lewat mekanisme Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan menegaskan Badan Percepatan Pembangunan Perumahan menyelenggarakan penjaminan keterbangunan terhadap Rumah tapak. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 16 Tahun 2021 Pasal 3, menegaskan :

- (1) Rumah Umum dan Rumah Susun Umum yang masih dalam tahap pembangunan dapat dijualbelikan oleh Pelaku Pembangunan melalui PPJB.
- (2) Terhadap Rumah Umum atau Rumah Susun Umum dapat dilakukan proses PPJB oleh Pelaku Pembangunan yang memenuhi kriteria.
- (3) BP3 menyelenggarakan penjaminan keterbangunan terhadap Rumah Umum dan Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Simpulan

Mekanisme jual beli rumah tapak yang sedang dibangun oleh pengembang belum memberikan jaminan kepastian hukum bagi pembeli ketika belum ada pengawasan keterbangunan perumahan paling sedikit 20% sebagaimana yang disyaratkan Pasal 42 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan belum ada pengawasan bahwa Badan Percepatan Pembangunan Perumahan sudah menyelenggarakan penjaminan keterbangunan terhadap Rumah tapak. Kedudukan hukum pembeli rumah tapak setelah terjadi penyerahan nyata oleh pengembang belum jelas karena akta jual beli belum ada atau belum dibuat karena syarat-syarat yang ditentukan dalam perjanjian pengikatan jual beli belum dipenuhi oleh pengembang. Pembeli rumah tapak hanya memiliki perjanjian pengikatan

Subekti, Dudik, Sri Astutik, Suyanto, Nur Handayati & Tho'if.

jual beli, yang belum mengalihkan hak kepemilikan rumah tapak dari penjual kepada pembeli. Pembeli rumah tapak belum memiliki akta jual beli sebagai dasar untuk menerbitkan sertifikat.

Referensi

BUKU

Budi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya)*. Jakarta: Djambatan, 1997.

Mariam Darus Badruzaman. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.

Marzuki P.M. *Penelitian Hukum*. Kencana, 2009.

Robensjah Sjachran. "Karakteristik Perjanjian Jual Beli Properti Dengan Sistem Pre Project Selling." Universitas Airlangga, 2016.

Subekti. *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Tapak Dalam Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Belin*. 1st ed. Surabaya: Jakad Media Publishing, 2020.

Yahya Harahap. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1986.

-----, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1986.

Yusuf Sofie. *Perlindungan Hukum Konsumen Dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008.

JURNAL

Erliasna Br. Tarigan. "Analisis Yuridis Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Angsuran Yang Dibuat Di Bawah Tangan." *Premise Law Journal* 2, no. 2 (2016): 6–6.

Lia Julianti Surbakti. "Analisis Hukum Penambahan Apartemen Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Mengakibatkan Peningkatan Nilai Cicilan (Studi Kasus Perkara No. 190/Pdt./2018/Pdt.Bdg)." *Jurnal Notarius* 2, no. 1 (2023): 179–179.

-----, "Analisis Hukum Penambahan Apartemen Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Mengakibatkan Peningkatan Nilai Cicilan (Studi Kasus Perkara No. 190/Pdt./2018/Pdt.Bdg)." *Jurnal Notarius* 2, no. 1 (2023): 179–179.

OlivHien Huqmi Adhelia. "Perjanjian Baku Menurut Perspektif Pengusaha, Konsumen Dan Kepastian Hukum Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen." *Unes Law Jurnal* 5, no. 4 (June 2023): 3257–3257.



KAJIAN YURIDIS PEMASARAN RUMAH TAPAK YANG SEDANG DIBANGUN OLEH PENGEMBANG
BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

Yuanita Puspitasari. “Penyimpangan Klausula Baku Yang Terdapat Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah.” *Notaire* 3, no. 2 (June 2020).