



SISTEM PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI RUMAH DIKAJI DARI HUKUM POSITIF

Sarikun

Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda

sarikun@gmail.com

Naskah diterima: 22 April 2021; revisi: 20 Mei 2021; disetujui: 9 Juni 2021



Abstract

Works and Public Housing of the Republic of Indonesia Number 11 / PRT / M / 2019 concerning the Preliminary House Purchase Agreement System (hereinafter referred to as the PUPR Ministerial Regulation). The preliminary sale and purchase agreement frames the law between the seller and the buyer in the Pre Project Selling system before the actual buying and selling executor can be achieved. There are rights and obligations between the seller and the buyer in accordance with the agreement stated in the agreement. Positive Law in Indonesia in terms of the preliminary sale and purchase agreement in its legal regulations. The issuance of the Regulation of the Minister of Public Works and Public Housing (Permen PUPR) Number 11 / PRT / M / 2019 concerning the Preliminary Agreement System for the Sale and Purchase of Houses, brings justice, this regulation presents the State in protecting consumers. Basically, the legal force of the contract of sale and purchase agreement of land. The state is present and this regulation is proof that the state is here to protect the people, especially in terms of home buyers or consumers who are vulnerable to being exploited by housing developers because of their unfavorable position due to their status as buyers who cannot regulate from the developer or housing developer itself. The inverse comparison with a developer or housing developer who has the power or power to regulate consumers.

Keywords: *agreement, consumers, regulation*

✉ Alamat korespondensi:
Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda
E-mail: sarikun@gmail.com

LATAR BELAKANG

Tanah merupakan sarana yang penting dalam kehidupan, maka di dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 Ayat (3) telah ditentukan bahwa "bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat". Sehingga tanah merupakan kebutuhan hidup masyarakat yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. Untuk memperoleh tanah yang diinginkan tersebut, adapun caranya adalah diantaranya dengan jual beli.

Jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak, yang mana pihak pertama wajib menyerahkan hak atas tanahnya kepada pihak kedua dan pihak kedua wajib membayar sejumlah uang yang telah disepakati antara pihak pertama dengan pihak kedua kepada pihak pertama. Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara "jual beli" adalah suatu perjanjian yang mengikat, pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri/berjanji untuk membayar yang telah dijanjikan. (Muclis Patahna, 2009).

Perjanjian jual beli yang dibuat dalam bentuk akta serta memiliki nilai pembuktian yang sempurna, apabila ada pihak yang cidera janji, tidak dapat lagi mengelak dari kewajiban yang sudah ditentukan. Dalam hal ini peristiwa hukum yang terjadi yaitu Perjanjian Pendahuluan Jual Beli biasanya dilakukan oleh pihak *Developer*, maaraknya bisnis Property yaitu penjualan perumahan mengantarkan kepada banyaknya permasalahan-permasalahan yang muncul.

Isu hukum yang terjadi dan fakta yang terjadi di lapangan adalah bahwa *developer* sering membuat kecurangan dalam hal :

1. pemalsuan surat izin mendirikan bangunan;
2. wanprestasi (ingkar janji) dalam hal pembangunan perumahan;
3. pemakaian ruang terbuka hijau untuk banguan perumahan;
4. tidak memkberikan kesempatan konsumen untuk mempelajari akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB);
5. *developer* atau pengembang perumahan tidak bertanggung jawab dalam hal informasi dan penjelasan perumahan kepada calon pembeli;
6. *developer* atau pengembang tidak memenuhi syarat untuk menjadi *developer* yang baik;
7. *developer* atau pengembang tidak menyediakan prasarana, sarana dan utilitas umum;
8. dalam hal pembatalan pembelian rumah atas kelalaian pelaku pembangunan, *developer* tidak mengembalikan penuh uang konsumen pembelian perumahan;

Banyaknya *developer* yang tidak memenuhi syarat untuk dikatakan sebagai *developer*, maka terdapat persyaratan-persyaratan umum untuk dikategorikan sebagai *developer* yang baik, antara lain :

1. Izin lingkungan setempat
2. Keterangan rencana umum tata ruang (RUTR)
3. Izin pemanfaatan lahan
4. Izin prinsip
5. Izin lokasi
6. Izin badan lingkungan hidup (BLH)
7. Izin dampak lalu lintas
8. Izin site plan
9. Izin amdal
10. Izin mendirikan bangunan (IMB)

Lengkapnya perizinan yang sudah dilakukan *developer* menjadi syarat layaknya *developer* dikatakan baik dan menjaga rasa aman bagi pembeli dan calon pembeli.

Dilihat dari penjelasan diatas konsep dalam pemahaman Perjanjian pendahuluan Jual Beli di tegaskan didalam pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (selanjutnya di singkat Permen PUPR). Perjanjian pendahuluan jual beli mbingkai hukum antara penjual dan pembeli dalam system Pre Project-Selling sebelum tercapainya pelaksana jual beli yang sesungguhnya. Adanya hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli sesuai dengan kesepakatan yang telah tertuang dalam perjanjian tersebut. Permasalahan Perjanjian

pendahuluan jual beli pada umumnya diawali dengan wanprestasi atau perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh salah satu pihak, baik dari salah satu pihak dan pihak lainnya yaitu penjual dan pembeli, sehingga tak jarang rasa kecewa dalam proses jual beli mengakibatkan pihak yang dirugikan mengajukan gugatan ke pengadilan.

Dari penjelasan di ataslah peneliti menemukan rumusan masalah terkait dengan bagaiman kajian dari segi hukum positif terkait dengan Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah

METODE PENELITIAN

Yuridis Normatif yaitu penelitian yang dilakukan berdasarkan bahan hukum dan dengan cara mengumpulkan data-data, mempelajari buku-buku pada perpustakaan serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. "Penelitian hukum normatif, yang terdiri dari:

- a. Penelitian terhadap azas-azas hukum
- b. Penelitian terhadap sistematika hukum,
- c. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum,
- d. Penelitian sejarah hukum dan
- e. Penelitian perbandingan hukum". (Bambang Sunggono, 2006)

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Salah satu aspek terpenting dalam perjanjian adalah pelaksanaan perjanjian. Pelaksanaan perjanjian menjadi tujuan orang-orang yang mengadakan perjanjian. "Dengan pelaksanaan perjanjian, pihak-pihak dapat memenuhi kebutuhannya, kepentingannya, serta mengembangkan bakatnya." (Neng Yani Nurhayani, 2015).

Pembuatan perjanjian dalam prakteknya banyak sekali yang mengakhiri perjanjian atau melakukan pembatalan perjanjian, dan jika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya, maka pihak yang lain dapat membatalkan perjanjian. Sebenarnya hal ini tidak perlu di masukkan kedalam perjanjian, karena Hukum Perdata telah menerapkan prinsip umum dalam perjanjian berupa syarat batal. Pasal 1266 KUHPerdata "Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya".

Syarat batal merupakan suatu batasan, dimana salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya dalam perjanjian (wanprestasi), Apabila dalam perjanjian ternyata terdapat pelanggaran atau cacat terhadap ketentuan yang disebutkan pada pasal Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang sudah disepakati oleh dua belah pihak, maka perjanjian yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalan. Seperti tertuang dalam Peraturan Menteri Perkerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, pasal 10 ayat (1) "PPJB dilakukan setelah pelaku pembangunan memenuhi persyaratan kepastian atas :

- a. Status kepemilikan tanah;
- b. Hal yang diperjanjikan;
- c. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk atau izin mendirikan bangunan;
- d. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
- e. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen)"

Maka pada kasus tertentu yaitu pembelian rumah melalui developer, dalam hal ini *developer* atau pengembang berkewajiban untuk memenuhi syarat-syarat di atas, dan dalam hal *developer* tidak dapat memenuhi dari persyaratan di atas maka dan atau dalam hal ini jika *developer* memalsukan izin mendirikan bangunan (IMB) atau surat-surat penting lainnya maka pembeli berhak membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan seperti tertuang dalam Peraturan Menteri Perkerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, pasal 9 ayat (1) " Dalam hal pelaku pembangunan lalai memenuhi jadwal sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (2) huruf a dan atau huruf b, calon pembeli dapat membatalkan pembelian rumah tinggal, rumah deret atau rumah susun" dan pasal 13 ayat (1) "Dalam hal pembatalan pembelian rumah setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian pelaku pembangunan maka seluruh pembayaran yang telah diterima harus dikembalikan kepada pembeli.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah hadir guna untuk memberi rasa aman bagi konsumen dan memberikan dampak yang adil bagi kedua belah pihak yang sedang dalam melakukan pengikatan jual beli rumah. Peraturan ini hadir karena banyaknya masalah yang timbul dari pengikatan ini, Negara hadir dan peraturan ini menjadi bukti bahwa negara hadir untuk melindungi rakyat, khususnya dalam hal pembeli rumah atau konsumen yang rentan untuk dimanfaatkan pihak pengembang perumahan karena posisinya yang tidak menguntungkan karena statusnya sebagai pembeli yang tidak bisa mengatur dari pihak *developer* atau pengembang perumahan itu sendiri. Perbandingan terbalik dengan *developer* atau pengembang perumahan yang mempunyai *power* atau tenaga untuk mengatur konsumen.

Setelah adanya hubungan hukum antara dua belah pihak, maka terdapat hak dan kewajiban yang harus dipenuhi, hak dan kewajiban sudah tertulis dalam penelitian sebelumnya, yang intinya adalah kedua belah pihak harus melaksanakan kewajiban dari apa yang telah diperjanjikan di awal dengan mengacu pada Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019. Terjadinya perjanjian antara dua belah pihak menimbulkan hak dan kewajiban dari hal-hal tersebut dapat diperjelas dalam pasal 1338 KUH Perdata bahwa "semua persetujuan dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya".

Lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah menyebutkan bahwa hak pembeli paling sedikit memuat:

1. Memperoleh informasi yang benar, jujur, dan akurat mengenai Rumah.
Hak atas informasi ini sangat penting karena konsumen dapat memperoleh gambaran tentang produk yang diinginkan dan dapak sesuai dengan apa dengan kebutuhan serta terhindar dari kerugian akibat dari kesalahan membeli produk. Mengenai hal ini *developer* atau pengembang perumahan dapat memberikan informasinya kepada konsumen atau pembeli perumahan.
2. Mengetahui syarat dan ketentuan dalam jual beli Rumah sebelum melakukan pembayaran atas harga Rumah.
Hak ini merupakan hak konsumen agar konsumen mengetahui persyaratan-peryaratan atau peraturan-peraturan yang ada atau di tetapkan oleh pengembang perumahan, agar konsumen/pembeli perumahan tidak merasa dicurangi atas peraturan atau syarat-syarat yang menjejalkan pembeli rumah.
3. Menerima serah terima Rumah pada jangka waktu sesuai dengan yang diperjanjikan.
Penerimaan serah terima surat-surat berharga yang sudah diperjanjikan juga harus memiliki kepastian dalam hal penyerah terima surat-surat atau pun rumah yang sudah diperjanjikan penyelesaian pembangunannya.
4. Mengajukan klaim perbaikan atas kondisi fisik Rumah yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang diperjanjikan.
Jika rumah atau bangunan yang tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan maka konsumen atau pembeli rumah dapat mengajukan protes atau keberatan atas suatu hal yang diklaim tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan.
5. Mendapat perlindungan hukum dari tindakan pelaku pembangunan yang beritikad buruk.
Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, menjadi dasar serta kepastian hukum yang dihadirkan negara untuk masyarakat yang menjadi konsumen/pembeli rumah pada khususnya.
6. Melakukan pembelaan diri sepatutnya didalam penyelesaian hukum.
Setiap jual beli terkadang terdapat suatu masalah atau sengketa dari dua belah pihak yang melakukan perbuatan hukum dengan suatu sebab yang halal, maka diharapkan kedua belah pihak melakukan pembelaan diri yang sewajarnya dan sesuai porsinya masing-masing dan tidak saling menjatuhkan satu sama yang lain dengan mengutamakan asas praduga tak bersalah dengan tujuan agar permasalahan diselesaikan dengan sebaik mungkin.
7. Hak untuk membentuk perhimpunan penghuni dan pemilik Sarusun dalam pembangunan Rumah Susun sesuai dengan ketentuan peraturan perUndang-Undangan.
Ini adalah hak dari setiap konsumen/pembeli rumah untuk membuat komunitas atau grup-grup sesama pembeli rumah guna untuk mendapat informasi dari sesama pembeli rumah dengan mengutamakan ketentuan Undang-Undang.

8. Hak lain yang diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-perundangan dan/atau sesuai kesepakatan.

Hak-hak lainnya tertuang dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen selaras dengan peraturan menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat nomor 11/PRT/M/2019.

Sebagaimana diatur pada pasal 4 Undang-Undang nomor 8 tahun 1999, konsumen atau pembeli properti memiliki hak antara lain kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengonsumsi produk maupun jasa serta memilihnya sesuai dengan nilai tukar dan kondisi sesuai perjanjian. Pembeli properti juga berhak atas data yang jelas, dan jujur tentang kondisi dan jaminan barang atau jasa serta berhak didengar pendapat atau keluhannya. Jika terdapat masalah, pembeli berhak mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa konsumen secara patut. Pasal ini juga menyebutkan tentang hak mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen serta hak diperlakukan secara benar dan jujur tanpa diskriminasi. Anda juga berhak memperoleh kompensasi, ganti rugi atau penggantian apabila barang atau jasa yang diterima tidak sesuai janji. Saatnya kita sadar dan paham betul mengenai dasar-dasar hukum terutama posisinya sebagai konsumen. Setidaknya setelah kita tahu tentang adanya Undang-Undang perlindungan konsumen, kita mampu mencegah aksi pengembang properti yang berlaku curang dan tidak bertanggung jawab kepada para konsumennya.

Terbitnya Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Permen PUPR) Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, menurut Wakil Ketua Badan Perlindungan Konsumen (BPKN) Rolas Sitinjak, menghadirkan keadilan. Baginya, aturan tersebut menghadirkan Negara dalam melindungi konsumen.

"Aturan ini berlaku untuk perorangan atau badan hukum sebagai pelaku usaha. Permen ini banyak ditentang oleh para pelaku usaha. Padahal, kalau benar hal ini sebenarnya tidak ada masalah. Bahkan, aturan ini merupakan keberpihakan Negara kepada konsumen". Konsumen perumahan banyak mendapatkan janji dari pengembang. Tatkala, konsumen sudah melakukan pembelian, bahkan sudah memulai akad kredit, namun rumah yang dijanjikan belum juga jadi.

Dengan diundangkannya Permen PUPR tentang PPJB ini dampaknya lebih memberikan kepastian bagi calon pembeli rumah. Karena Permen PUPR ini mengatur syarat pemasaran, minimal informasi pemasaran dan kewajiban PPJB dalam bentuk notaris yang mana tidak diatur sebelumnya. Dua hal pokok yang diatur didalam permen tersebut. Pertama, setiap pembeli yang telah membayar uang pertama kali wajib membuat PPJB yang dibuat dihadapan notaris untuk menjaga legalitas hukum. Kedua, diatur jadwal pembangunan dan sanksi masing-masing pihak bila terjadi pembatalan PPJB. Mengacu kepada perlindungan konsumen Undang-Undang Perlindungan Konsumen juga mengatur hak dan kewajiban konsumen agar dalam pelaksanaannya, pelaku usaha dan konsumen memiliki kedudukan berimbang.

Secara internasional terdapat 4 (empat) hak dasar konsumen yang diakui.

- a. Hak untuk mendapatkan keamanan (*the right safety*);
- b. Hak untuk mendapatkan informasi (*the right informed*);
- c. Hak untuk memilih (*the right choose*);
- d. Hak untuk didengar (*the right to heard*);

Peraturan mengenai hak konsumen tercantum dalam pasal 4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, diantaranya:

1. Hak atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengonsumsi barang dan/atau jasa;
2. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;

3. Hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
4. Hak untuk didengarkan pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
5. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
6. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
7. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
8. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
9. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan perundang-undangan lainnya.

Peraturan mengenai hak konsumen ini diharapkan dapat melindungi hak-hak konsumen yang mana sering terabaikan oleh *developer* atau pengembang perumahan, dan konsumen tidak sadar bahwa haknya tertuang dalam Undang-Undang ini. Pada hukum positif yang berlaku disinilah point yang bisa didapat yaitu perlindungan konsumen, apabila terjadi kasus hukum terkait perjanjian pendahuluan pembelian rumah.

KESIMPULAN

Hukum Positif di Indonesia dalam hal perjanjian pendahuluan jual beli dalam aturan hukumnya, Terbitnya Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Permen PUPR) Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, menghadirkan keadilan, atura tersebut menghadirkan Negara dalam melindungi konsumen. Sebagaimana diatur pada pasal 4 Undang-Undang nomor 8 tahun 1999, konsumen atau pembeli properti memiliki hak antara lain kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengonsumsi produk maupun jasa serta memilihnya sesuai dengan nilai tukar dan kondisi sesuai perjanjian. Pembeli properti juga berhak atas data yang jelas, dan jujur tentang kondisi dan jaminan barang atau jasa serta berhak didengar pendapat atau keluhannya. Jika terdapat masalah, pembeli berhak mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa konsumen secara patut. Pasal ini juga menyebut tentang hak mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen serta hak diperlakukan secara benar dan jujur tanpa diskriminasi. Anda juga berhak memperoleh kompensasi, ganti rugi atau penggantian apabila barang atau jasa yang diterima tidak sesuai janji. Saatnya kita sadar dan paham betul mengenai dasar-dasar hukum terutama porsinya sebagai konsumen.

REFERENSI

- Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Cet. III, Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, 2014, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Penerbit Rajawali Pers, Jakarta.
- Bambang Sunggono, 2006, *Metodologi Penelitian Hukum*, ed. 1, Penerbit PT RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Handri Raharjo, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Penerbit Pustaka Yustitia, Yogyakarta.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Jual Beli (seri hukum perikatan)*, Penerbit Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Republik ssIndonesia Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.